

Articolo 68

“Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare”.

SENTENZE

- In tema di comunione non rientra nei poteri dell'assemblea la determinazione di tabelle provvisorie per la ripartizione delle spese in quanto la misura della partecipazione, in mancanza del titolo, è stabilita dalla legge, nel senso della parità delle quote (art. 1001 c.c.) mentre, nel caso di successione, le quote sono quelle predeterminate dalla legge nel caso di successione legittima o quelle determinate dal testatore (nel caso di chiamata di eredi in quote disuguali) nella successione testamentaria. Nel condominio, invece, l'assemblea ha il potere di determinare tabelle millesimali provvisorie in attesa della formazione definitiva in quanto, prima della formazione delle stesse, non esiste un criterio legale o convenzionale per determinare la misura della partecipazione alle spese (Cassazione 20.05.2011, n. 11264).
- In tema di condominio l'assemblea ha il potere di determinare tabelle millesimali provvisorie in attesa della formazione definitiva in quanto, prima della formazione delle stesse, non esiste, a differenza della comunione, un criterio legale o convenzionale per determinare la misura della partecipazione alle spese (Cassazione 20.05.2011, n. 11264).
- In tema di condominio, la domanda di revisione della tabella millesimale, seppure diretta ad accertare l'esatto valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano nei confronti del valore dell'intero edificio, non investe l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti rientranti nell'esclusiva disponibilità dei titolari, e non incide, pertanto, sulle proprietà esclusive, ma riguarda piuttosto la corretta misura della partecipazione del singolo proprietario al godimento delle cose comuni, con il corrispondente carico delle spese, e alla vita del condominio (Cassazione 26/03/2010 n. 7300).
- In tema di impugnazione di tabelle millesimali, per far valere la nullità delle stesse è necessario agire nei confronti di tutti i condomini in quanto la questione verte sulla validità di un atto avente natura negoziale e incidente sui diritti dei singoli, dei quali sarebbe stata quindi necessaria la partecipazione al giudizio (Cassazione SSUU 18/12/2009 n. 26629).
- La (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. 6202/98; 431/90; 5794/83), tanto più se si considera che la necessità del regolamento di condominio e delle annesso tabelle millesimali è obbligatoria (art. 1138 c.c., comma 1) solo per i condomini con più di dieci partecipanti (nella specie i condomini erano tre) (Cassazione 10/02/2009 n. 3245).
- Da un punto di vista pratico la tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali presenta, poi, degli inconvenienti. Non va, infatti, dimenticato che i contratti vincolano solo le parti ed i loro successori a titolo universale. Il considerare una tabella millesimale vincolante per i condomini solo in virtù del consenso dagli stessi, espressamente o tacitamente manifestato, comporterebbe la inefficacia della tabella stessa nei confronti di eventuali aventi causa a titolo particolare dai condomini, con la conseguenza che ad ogni alienazione di una unità immobiliare dovrebbe far seguito un nuovo atto di approvazione o un nuovo giudizio avente ad oggetto la formazione della tabella. Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali

tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio (Cassazione 02/02/2009 n. 2568).

- In tema di condominio negli edifici, la divergenza tra le tabelle millesimali e l'effettiva realtà del fabbricato non configura un'ipotesi di nullità dell'atto di approvazione delle stesse ma concreta un caso di obiettiva divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari e quello proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, che ai sensi dell'art. 69, n. 2, disp. att. c.c., giustifica la revisione delle medesime ad opera dell'assemblea dei condomini, per contratto, ovvero dall'autorità giudiziaria (Appello Firenze 10/02/2009).
- In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione ad esso, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà singola, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari (Tribunale Modena 17.09.2008).
- In ordine alle maggioranze richieste per l'approvazione e la modifica delle tabelle millesimali, deve distinguersi se predisposte dall'originario unico proprietario ovvero approvate con delibera dell'assemblea condominiale. Nel primo caso è consentito che le parti fissino criteri di ripartizione delle spese anche diversi rispetto a quelli stabiliti dalla legge ma con il limite del consenso unanime per una loro eventuale modifica. Nel secondo caso, si pone il limite che le tabelle rispondano ai criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali pur ammettendosi una loro modifica con la medesima maggioranza richiesta per la loro approvazione e sempre che siano rispettati i criteri di ripartizione (Appello Roma 09/09/2009).
- In tema di condominio negli edifici, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) posto che l'allegazione di esse al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, non potendosi escludere che i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle, possano, ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purchè sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle (Cass. 13505/99).
- Sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura di esse, il giudice deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cassazione 15.06.1998 n 5942).